1 概要編

第1章 宅地造成及び特定盛土等規制法の趣旨

1.1 法の目的

【法律】
（目的）
第一条　この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

解説

宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）は、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、宅地造成、特定盛土等及び土石の堆積に関する工事を許可制（一部届出制）として危険な盛土等を包括的に規制することにより、盛土等に伴う災害を防止し、国民の生命及び財産を保護することを目的として定められています。

1.2 用語の定義

1.2.1 宅地

【法律】
（定義）
第二条　この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
一　宅地　農地、採草放牧地及び森林（以下この条、第二十一条第四項及び第四十条第四項において「農地等」という。）並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地（以下「公共施設用地」という。）以外の土地をいう。

【政令】
（公共の用に供する施設）
第二条　宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号。以下「法」という。）第二条第一号の政令で定める公共の用に供する施設は、砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設その他これらに準ずる施設で主務省令で定めるもの及び国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で主務省令で定めるものとする。

【省令】
（公共の用に供する施設）
第一条　宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和三十七年政令第十六号。以下「令」という。）第二条の主務省令で定める砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設その他これらに準ずる施設は、雨水貯留浸透施設、農業用ため池及び防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和四十九年法律第百一号）第二条第二項に規定する防衛施設とする。
2　令第二条の主務省令で定める国又は地方公共団体が管理する施設は、学校、運動場、緑地、広場、墓地、廃棄物処理施設、水道、下水道、営農飲雑用水施設、水産飲雑用水施設、農業集落排水施設、漁業集落排水施設、林地荒廃防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設とする。

解説

盛土規制法における「宅地」の定義は、図　1-1に示すとおりです。

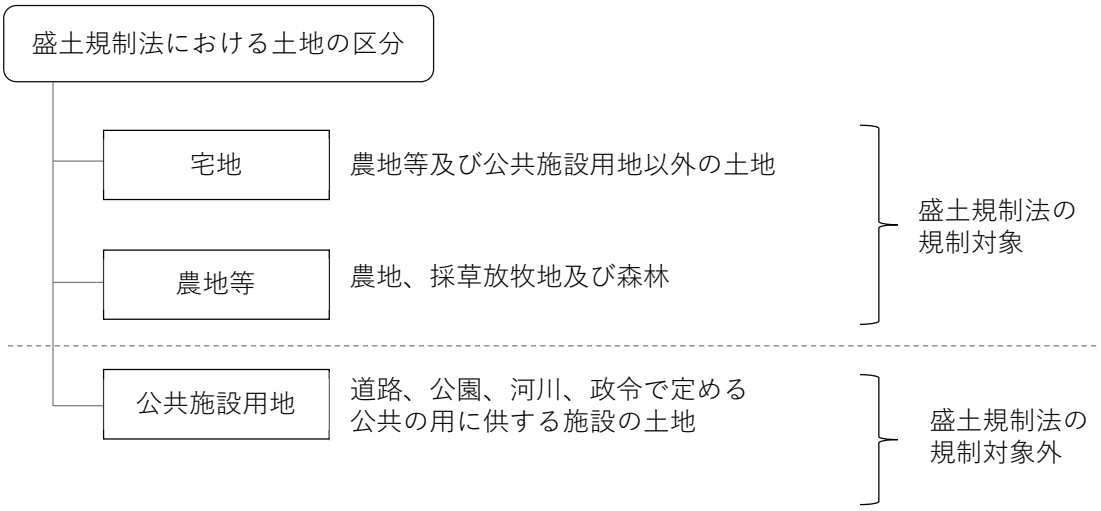


図　1-1　盛土規制法における土地の区分

防衛施設
⇒自衛隊の施設又は日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第6条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定第2条第1項の施設及び区域（防衛施設周辺整備法第2条第2項）

補足：公共施設用地のうち道路とは、道路法や建築基準法に規定される道路、森林法の規定に基づく林道をいいます。

補足：公共施設用地のうち公園とは、①都市公園法による公園、②国又は地方公共団体が管理する公園、③自然公園法第 10 条第 1 項及び第 2 項並びに第 16 条第 1 項及び第 2 項に基づき公園事業として国又は地方公共団体が執行する施設をいいます。

1.2.2 土地の形質変更

【法律】
（定義）
第二条　この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
一　略
二　宅地造成　宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。
三　特定盛土等　宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれが大きいものとして政令で定めるものをいう。

【政令】
（宅地造成及び特定盛土等）
第三条　法第二条第二号及び第三号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。
一　盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの
二　切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
三　盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前二号に該当する盛土又は切土を除く。）
四　第一号又は前号に該当しない盛土であつて、高さが二メートルを超えるもの
五　前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が五百平方メートルを超えるもの

解説

盛土規制法における「土地の形質変更」の定義は、図 1-2 及び図 1-3 に示すとおりです。

補足：本手引において、「宅地造成」と「特定盛土等」を合わせて「土地の形質変更」と記載します。また、「土地の形質変更に関する工事」と「土石の堆積に関する工事」を合わせて単に「工事」と記載します。

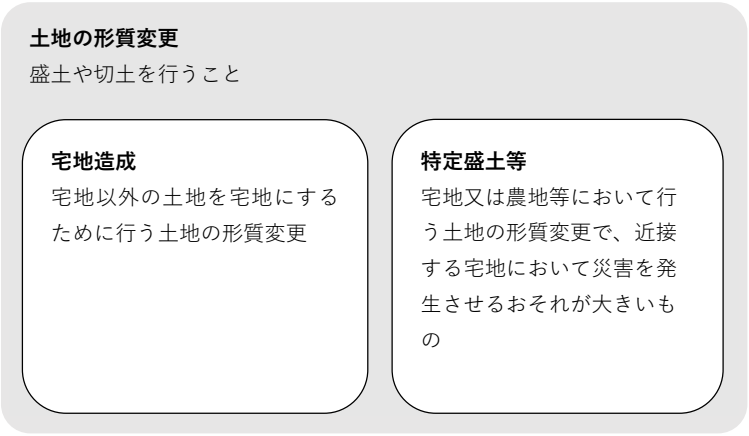


図 1-2　土地の形質変更の定義

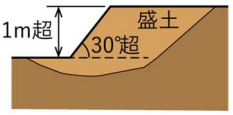
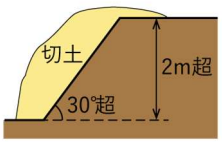
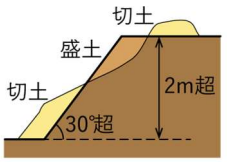
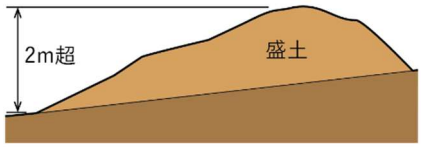
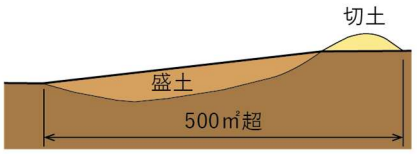
① 盛土で高さが 1m 超の崖を生ずるもの	
② 切土で高さが 2m 超の崖を生ずるもの	
③ 盛土と切土を同時に行い、高さが 2m 超の崖を生ずるもの（①、②を除く）	
④ 盛土で高さが 2m 超となるもの（①、③を除く）	
⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が 500m^2 超となるもの（①～④を除く）	

図 1-3 土地の形質変更（盛土・切土）の定義

[盛土と埋戻し]

- 盛土とは、周辺の地盤高よりも高く土を盛り上げる行為とする。
- 埋戻しとは、周辺の地盤高まで土を充填する行為とする。

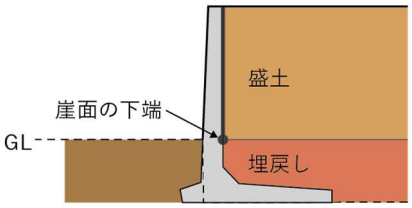
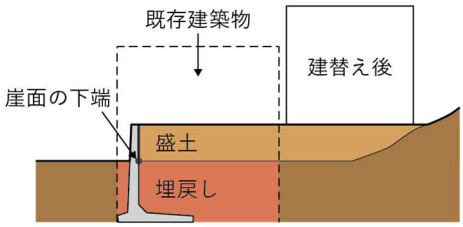
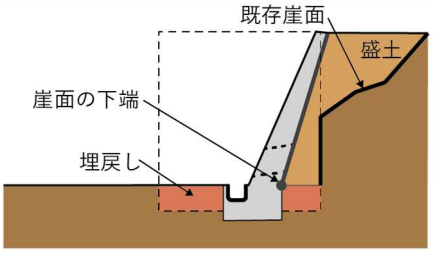
RC擁壁の設置	
建築物の建替え	
建築物の除却	

図 1-4 盛土と埋戻し

補足：土地の形質変更の判断は、埋戻し部分を除く、盛土部分で行います。

1.2.3 崖

【政令】
（定義等）
第一条　この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し三十度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。
2　崖面の水平面に対する角度を崖の勾配とする。
3　小段その他の崖以外の土地によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。
4　擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

解説

「崖」とは、地表面が水平面に対し 30° を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。

なお、崖の途中に小段等の水平面があり、崖が分離されている場合であっても、一体の崖とみなすことがあります。

[分離された崖の考え方]

① 一体の崖とみなすケース

下層の崖面の下端からの 30° を示す線分 AB よりも上層の崖面の下端 P が上方にある場合、一体の崖とみなす。

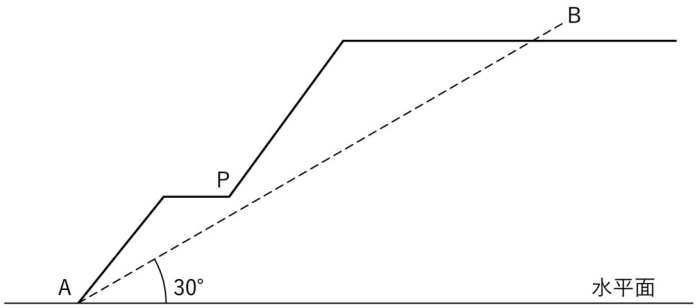


図 1-5　一体の崖とみなすケース

② 別の崖とみなすケース

下層の崖面の下端からの 30° を示す線分 AB よりも上層の崖面の下端 P が下方にある場合、別の崖とみなす。

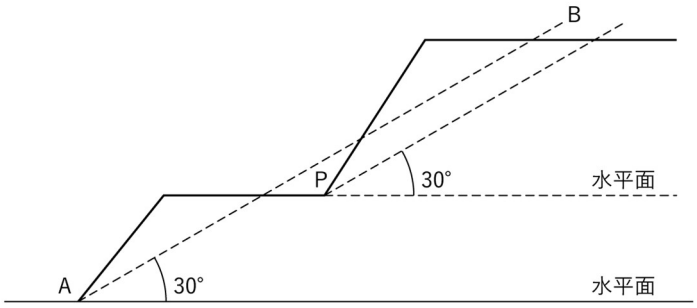


図 1-6　別の崖とみなすケース

1.2.4 土石の堆積

【法律】
（定義）
第二条　この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
一～三　略
四　土石の堆積　宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。）をいう。

【政令】
（土石の堆積）
第四条　法第二条第四号の政令で定める土石の堆積は、次に掲げるものとする。
一　高さが二メートルを超える土石の堆積
二　前号に該当しない土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が五百平方メートルを超えるもの

解説

盛土規制法における「土石の堆積」の定義は、図 1-7 に示すとおりです。

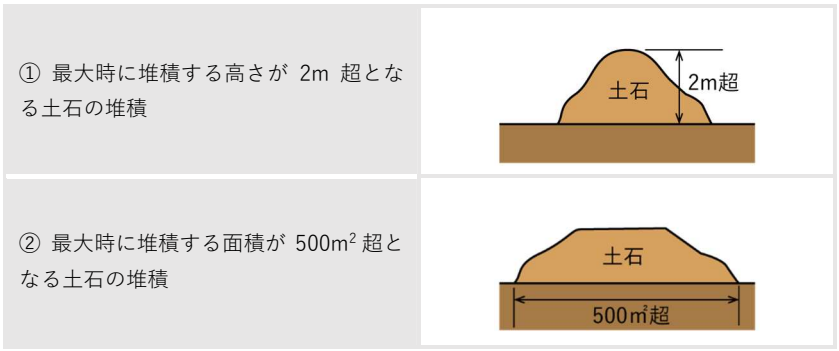


図 1-7　土石の堆積の定義

「土石」とは、土砂又は岩石のことをいいます。盛土規制法においては、植物遺骸由来の有機物や改良材を含む土砂、土石と同様の性状にした建設副産物も土石として取り扱います。

土石の堆積は、一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限ります。残土の埋立てなど、除却を前提としない堆積については、土地の形質変更として取り扱います。

補足：一定期間とは、許可日から 5 年以内です。

1.2.5 工事主・工事施行者

【法律】
（定義）
第二条　この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
一～六　略
七　工事主　宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
八　工事施行者　宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

解説

盛土規制法における「工事主」とは、工事の請負契約の注文者又は自ら工事をするものをいいます。

また、盛土規制法における「工事施行者」とは、工事の請負契約の請負人又は自ら工事をする者をいいます。

1.3 宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域

【法律】

（宅地造成等工事規制区域）

第十条　都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下この章及び次章において「宅地造成等」という。）に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域又は集落の区域（これらの区域に隣接し、又は近接する土地の区域を含む。第五項及び第二十六条第一項において「市街地等区域」という。）であつて、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成等工事規制区域として指定することができる。

（特定盛土等規制区域）

第二十六条　都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であつて、土地の傾斜度、渓流の位置その他の自然的条件及び周辺地域における土地利用の状況その他の社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者（第五項及び第四十五条第一項において「居住者等」という。）の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができる。

解説

「宅地造成等工事規制区域」とは、宅地造成等に伴う災害から人命を守るために都道府県知事等が指定する区域です。区域内で新たに行われる工事の規制や、既存の盛土等に対する勧告・改善命令等を行います。

「特定盛土等規制区域」とは、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害から人命を守るために都道府県知事等が指定する区域です。区域内で新たに行われる工事に関する規制や、既存の盛土等に対する勧告・改善命令等を行います。

補足：都における規制区域の指定は、八王子市を除く全域を東京都知事、八王子市を八王子市長が行います。

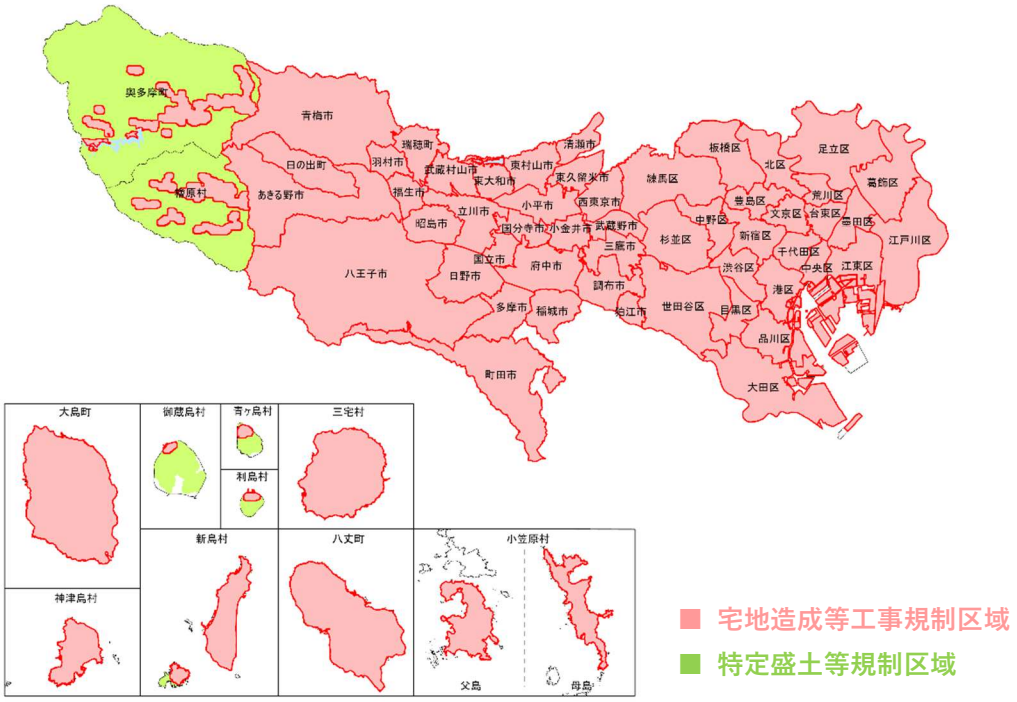


図　1-8　都における規制区域の指定状況

2.1 手続の要否の判定

図１-9 を参照し、申請の要否を確認してください。

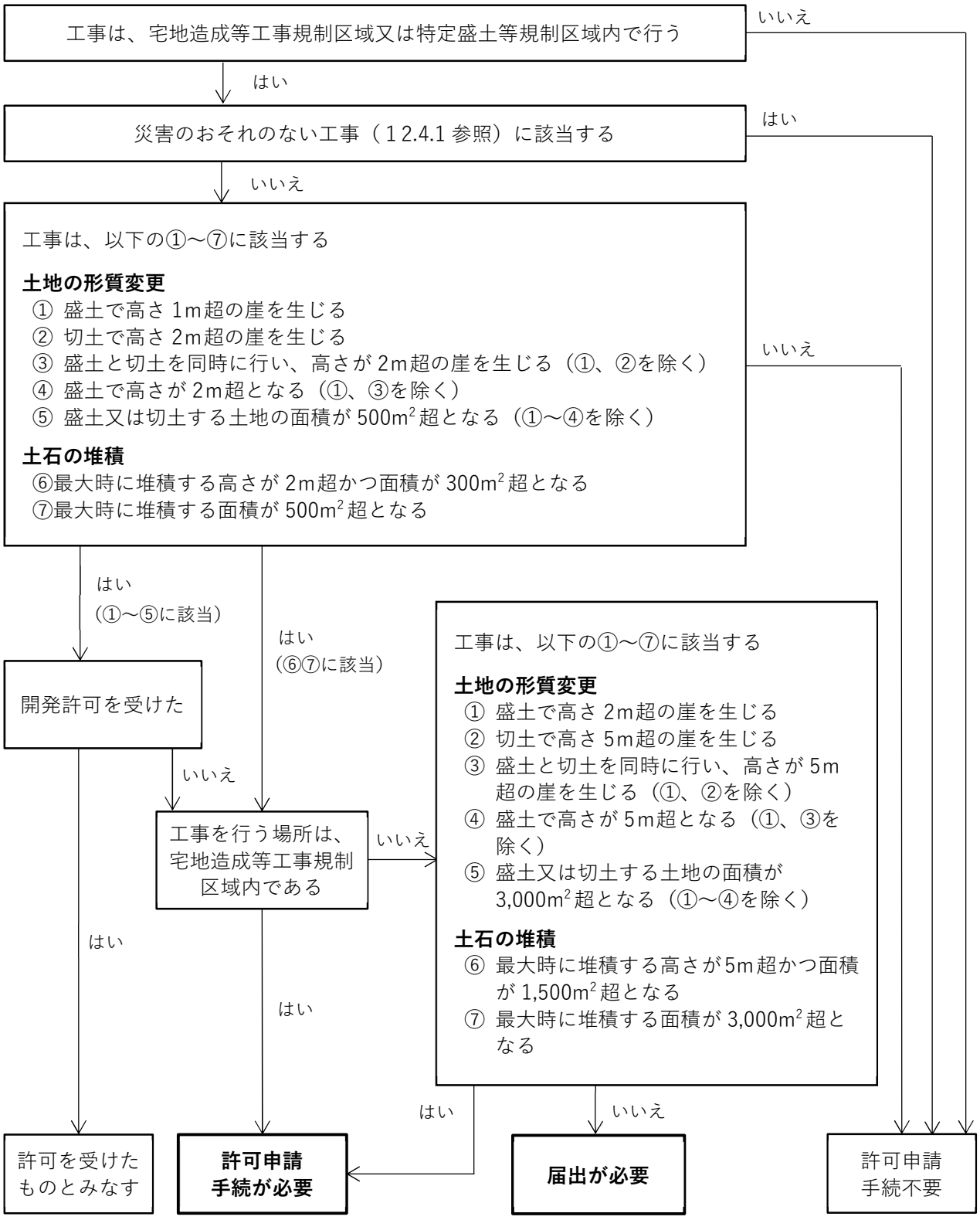


図１-9　盛土規制法に基づく許可の要否判定フロー

2.2 許可を要する工事

【法律】
（宅地造成等に関する工事の許可）
第十二条　宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。
（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可）
第三十条　特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積（大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれが大きいものとして政令で定める規模のものに限る。以下この条から第三十九条まで及び第五十五条第一項第二号において同じ。）に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

【政令】
（許可を要する特定盛土等又は土石の堆積の規模）
第二十八条　1　略
2　法第三十条第一項の政令で定める規模の土石の堆積は、第二十五条第二項各号に掲げるものとする。
（定期の報告を要する宅地造成等の規模）
第二十五条　1　略
2　法第十九条第一項の政令で定める規模の土石の堆積は、次に掲げるものとする。
一　高さが五メートルを超える土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が千五百平方メートルを超えるもの
二　前号に該当しない土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が三千平方メートルを超えるもの

解説

宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内において行われる工事は、工事に伴う災害を防止する観点から、その工事に着手する前に、許可を受ける必要があります。

許可を要する工事は、図　1-13 に示すとおりです。

なお、既存の崖に盛土又は切土を行う場合には、図　1 - 10 及び図　1 - 11 に示すとおり、盛土又は切土を行うことにより発生した崖の高さにより、許可対象となるか否かを判断します。

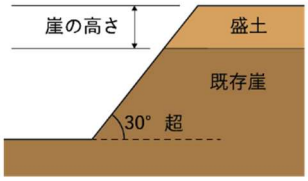


図　1 - 10　崖の高さ（盛土）

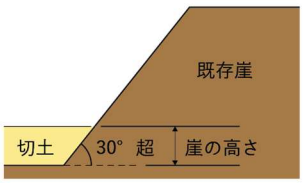


図　1 - 11　崖の高さ（切土）

また、分離された崖が一体の崖である場合には、図　1 - 12 に示すとおり、一体の崖としての高さで許可対象となるか否かを判断します。

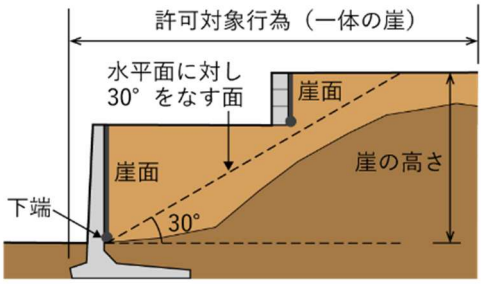
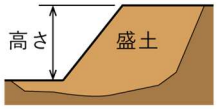
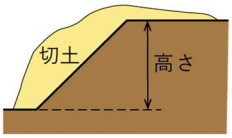
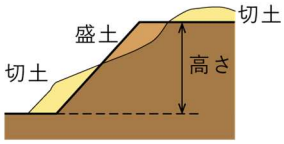
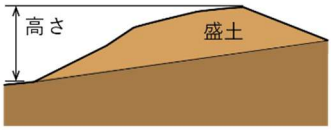
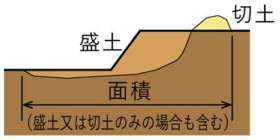
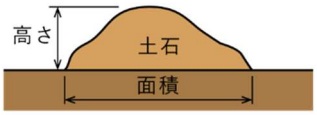


図　1 - 12　崖の高さ（一体の崖）

	宅地造成等工事 規制区域	特定盛土等 規制区域	イメージ図
土地の形質変更（盛土・切土）	① 盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの	① 盛土で高さが2m超[1m超]の崖を生ずるもの	
	② 切土で高さが2m超の崖を生ずるもの	② 切土で高さが5m超[2m超]の崖を生ずるもの	
	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが2m超の崖を生ずるもの（①、②を除く）	③ 盛土と切土を同時に行い、高さが5m超[2m超]の崖を生ずるもの（①、②を除く）	
	④ 盛土で高さが2m超となるもの（①、③を除く）	④ 盛土で高さが5m超[2m超]となるもの（①、③を除く）	
	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が500m²超となるもの（①～④を除く）	⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が3,000m²超[500m²超]となるもの（①～④を除く）	
一時的な土石の堆積	① 最大時に堆積する高さが2m超となる土石の堆積	① 最大時に堆積する高さが5m超[2m超]かつ面積が1,500m²超[300m²超]となる土石の堆積	
	② 最大時に堆積する面積が500m²超となる土石の堆積	② 最大時に堆積する面積が3,000m²超[500m²超]となる土石の堆積	

※[　]内の数値は特定盛土等規制区域における届出の規模要件

図　1-13　許可が必要となる工事の規模

補足：高さが 2m 以下であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が 30cm を超えない場合は、災害の発生のおそれがないと認められる工事であるため、許可は不要です。

補足：土石の堆積を行う土地の面積が 300m² を超えない場合は、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事であるため、許可は不要です。

2.3 届出を要する工事

【法律】

（特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等）

第二十七条　特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する日の三十日前までに、主務省令で定めるところにより、当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

2　都道府県知事は、前項の規定による届出を受理したときは、速やかに、主務省令で定めるところにより、工事主の氏名又は名称、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事が施行される土地の所在地その他主務省令で定める事項を公表するとともに、関係市町村長に通知しなければならない。

3・4　略

5　特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可の申請をしたときは、当該特定盛土等に関する工事については、第一項の規定による届出をしたものとみなす。

解説

特定盛土等規制区域内において行われる工事のうち、図 1-13 に示す届出対象の規模に該当する工事は、工事に伴う災害を防止する視点から、その工事に着手する日の 30 日前までに、届出書及び添付書類を提出する必要があります。

届出が受理された場合は、工事主の氏名又は名称、工事が施行される土地の所在地などが公表されるほか、関係区市町村長に通知されます。

なお、都市計画法に基づく開発許可の申請をした場合は、特定盛土等について届出をしたものとみなすため、別途の届出は不要です。

2.4 許可又は届出が不要となる工事

2.4.1 災害の発生のおそれがないものと認められる工事

【政令】

（宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事等）

第五条　法第十二条第一項ただし書の政令で定める工事は、次に掲げるものとする。

一　鉱山保安法（昭和二十四年法律第七十号）第十三条第一項の規定による届出をした者が行う当該届出に係る工事又は同法第三十六条、第三十七条、第三十九条第一項若しくは第四十八条第一項若しくは第二項の規定による産業保安監督部長若しくは鉱務監督官の命令を受けた者が行う当該命令の実施に係る工事

二　鉱業法（昭和二十五年法律第二百八十九号）第六十三条第一項の規定による届出をし、又は同条第二項（同法第八十七条において準用する場合を含む。）若しくは同法第六十三条の二第一項若しくは第二項の規定による認可を受けた者（同法第六十三条の三の規定により同法第六十三条の二第一項又は第二項の規定により施業案の認可を受けたとみなされた者を含む。）が行う当該届出又は認可に係る施業案の実施に係る工事

三　採石法（昭和二十五年法律第二百九十一号）第三十三条若しくは第三十三条の五第一項の規定による認可を受けた者が行う当該認可に係る工事又は同法第三十三条の十三若しくは第三十三条の十七の規定による命令を受けた者が行う当該命令の実施に係る工事

四　砂利採取法（昭和四十三年法律第七十四号）第十六条若しくは第二十条第一項の規定による認可を受けた者が行う当該認可に係る工事又は同法第二十三条の規定による都道府県知事若しくは河川管理者の命令を受けた者が行う当該命令の実施に係る工事

五　前各号に掲げる工事と同等以上に宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事として主務省令で定めるもの

※特定盛土等規制区域については、第二十九条で同様に規定

（特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事）

第二十七条　法第二十七条第一項ただし書の政令で定める工事は、第五条第一項各号に掲げるものとする。

【省令】

（宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事）

第八条　令第五条第一項第五号の主務省令で定める工事は、次に掲げるものとする。

一　土地改良法（昭和二十四年法律第百九十五号）第二条第二項に規定する土地改良事業、同法第十五条第二項に規定する事業又は土地改良事業に準ずる事業に係る工事

二　火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第三条若しくは第十条第一項の許可を受け、若しくは同条第二項の規定による届出をした者が行う火薬類の製造施設の設置に係る工事、同法第十二条第一項の許可を受け、若しくは同条第二項の規定による届出をした者が行う当該許可若しくは届出に係る工事又は同法第二十七条第一項の許可を受けた者が行う当該許可に係る工事

三　家畜伝染病予防法（昭和二十六年法律第百六十六号）第二十一条第一項若しくは第四項（同法第四十六条第一項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による家畜の死体の埋却に係る工事又は同法第二十三条第一項若しくは第三項（同法第四十六条第一項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による家畜伝染病の病原体により汚染し、若しくは汚染したおそれがある物品の埋却に係る工事

四　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）第七条第六項若しくは第十四条第六項の許可を受けた者若しくは市町村の委託（非常災害時における市町村から委託を受けた者による委託を含む。）を受けて一般廃棄物の処分を業として行う者が行う当該許可若しくは委託に係る工事又は同法第八条第一項、第九条第一項、第十五条第一項若しくは第十五条の二の六第一項の許可を受けた者が行う当該許可に係る工事

五　土壌汚染対策法（平成十四年法律第五十三号）第十六条第一項の規定による届出をした者が行う当該届出に係る工事又は同法第二十二条第一項若しくは第二十三条第一項の許可を受けた者が行う当該許可に係る工事

六　平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法（平成二十三年法律第百十号）第十五条若しくは第十九条の規定による廃棄物の保管若しくは処分、第十七条第二項（同法第十八条第五項において準用する場合を含む。）の規定による廃棄物の保管、同法第三十条第一項若しくは第三十八条第一項の規定による除去土壌の保管若しくは処分又は同法第三十一条第一項若しくは第三十九条第一項の規定による除去土壌等の保管に係る工事

七　森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事

八　国若しくは地方公共団体又は次に掲げる法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事

イ　地方住宅供給公社

ロ　土地開発公社

ハ　日本下水道事業団

ニ　独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

ホ　独立行政法人水資源機構
ヘ　独立行政法人都市再生機構
九　宅地造成又は特定盛土等（令第三条第五号の盛土又は切土に限る。）に関する工事のうち、高さが二メートル以下であつて、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が三十センチメートル（都道府県が規則で別に定める場合にあつては、その値）を超えない盛土又は切土をするもの
十　次に掲げる土石の堆積に関する工事
イ　令第四条第一号の土石の堆積であつて、土石の堆積を行う土地の面積が三百平方メートルを超えないもの
ロ　令第四条第二号の土石の堆積であつて、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が三十センチメートル（都道府県が規則で別に定める場合にあつては、その値）を超えないもの
ハ　工事の施行に付随して行われる土石の堆積であつて、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの

解説

許可又は届出の対象となる規模の工事であっても、以下の工事については災害のおそれがないと認められるため、盛土規制法の規制対象とはなりません。許可又は届出は不要です。

[他の法令等により確認が行われるもの]

以下の法令等に基づく事業をいう。

- 鉱山保安法に基づく鉱物の採取（鉱業上使用する特定施設の設置に係る工事等）
- 鉱業法に基づく鉱物の採取（認可を受けた施業案の実施に係る工事等）
- 採石法に基づく岩石の採取（認可を受けた採取計画に係る工事等）
- 砂利採取法に基づく砂利の採取（認可を受けた採取計画に係る工事等）
- 土地改良法に基づく土地改良事業（農業用用排水施設の新設等）、土地改良事業に準ずる事業
- 火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等
- 家畜伝染病予防法に基づく家畜の死体等の埋却
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃棄物の処分等
- 土壌汚染対策法に基づく汚染土壌の搬出又は処理等
- 平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法に基づく廃棄物若しくは除去土壌の保管又は処分

補足：土地改良事業に準ずる事業の場合には、土地改良事業計画基準等の技術基準に基づき、適切に設計及び施工が行われることが必要です。

[森林施業に必要な作業路網の整備工事]

以下の森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事をいう。

- 森林作業道
- 土場

[応急措置工事]

以下のものが非常災害のために必要な応急措置として行う工事をいう。

- 国、地方公共団体
- 地方住宅供給公社
- 土地開発公社
- 日本下水道事業団
- 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- 独立行政法人水資源機構
- 独立行政法人都市再生機構

[一定規模以下の工事]

図　1-14 に示すものをいう。

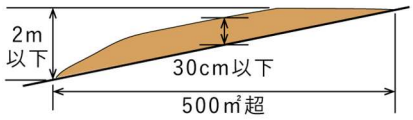
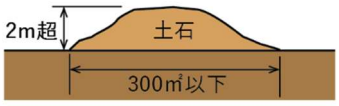
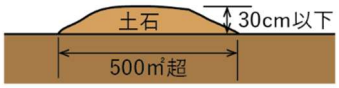
土地の形質変更	高さが2m以下で、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えない盛土又は切土をするもの	
土石の堆積	土石の堆積を行う土地の ・地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が２ｍ超 ・面積が300m²以下	
	土石の堆積を行う土地の ・面積が500㎡超 ・地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が30cm以下	

図　1-14　許可・届出不要の工事

補足：森林施業に必要な作業路網の整備工事は、工事を行う土地の市町村森林整備計画に作業路網等の施設整備に関する事項が記載され、国が示す森林作業道作設指針や主伐時における伐採・搬出指針に即して整備されるものが対象となります。

[工事の施行に付随して行う土石の堆積]

以下に示すとおり、工事に使用する土石の堆積や工事で発生した土石の仮置きをいう。

補足：工事現場やその付近で、当該工事に使用する土石や当該工事で発生した土石を一時的に仮置きするものについては、工事と一体的に安全管理がされることから、盛土規制法の許可対象外とします。

① 土石の性質（いずれにも該当）

- 工事に使用する土石や当該工事から発生した土石であること
- 当該土石は、本体工事の主任技術者等が当該工事の管理と併せて一体的に管理するものであること

② 堆積する場所（いずれかに該当）

- 工事が行われている土地
- 工事が行われている土地の隣地等
- 工事施工計画書等に工事現場として位置づけられた土地(本体の工事が行われている土地から離れた土地を含む)

補足：隣地等とは、工事現場の隣地のほか、道路を挟んだ向かいの土地等を指します。

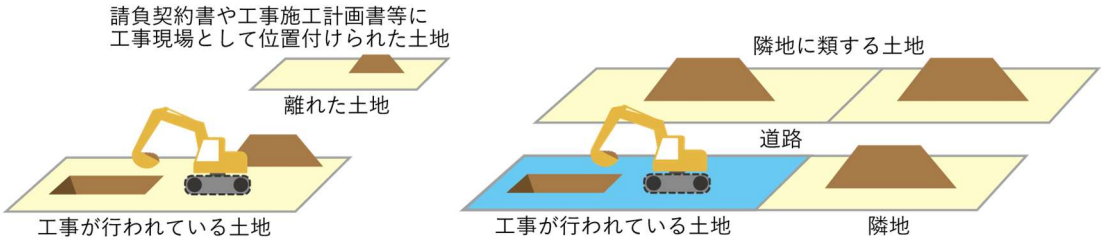


図　1-15　土石を堆積する場所

③ 堆積期間

- 原則として本体工事の着工から完了までの期間

補足：例外として、やむを得ず、本体工事完了後も土石の堆積を継続する必要がある場合には、堆積を継続することができます。この場合には、施主又は主任技術者等が当該土石を安全に管理することが必要です。

行政指導指針

・工事に付随する土石の堆積であり、許可不要となる条件に合致していることが客観的に確認できるよう、堆積期間、管理体制、土石の搬出予定先などを記した看板を現場に掲示をすることが望ましい。

2.4.2 その他の許可不要の工事

次の場合については、土地の形質変更と取り扱わない（盛土規制法の規制対象外）ことから許可不要です。

[建物の一部が擁壁を兼ねる場合]

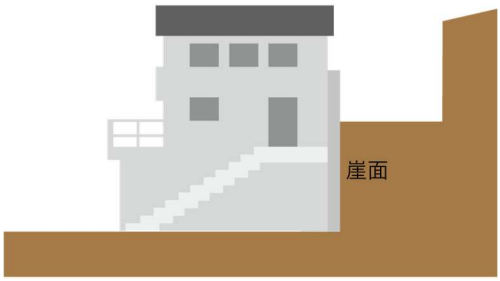


図　1-16　建物の一部が擁壁を兼ねる場合

[建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し]

埋戻しの範囲は埋め戻す周囲の地盤高さまでとし、これを超えるものは盛土として取り扱う。

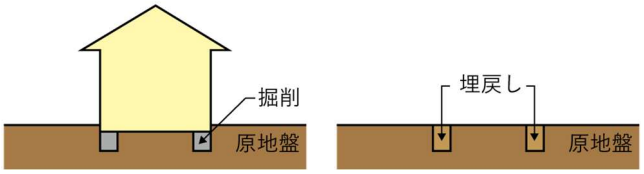


図　1-17　建築物の建築・解体に伴う掘削・埋戻し

補足：建築物の解体に伴う埋戻しにより、許可対象規模を超える新たな崖面が発生する場合、許可が必要となります。

[位置および高さの変更が生じない擁壁の築造替え]

・位置および高さの変更が生じない擁壁の築造替えは土地の形質変更と扱わず、盛土規制法許可の対象となりません。
・盛土規制法の許可が不要な場合でも、地盤高低差が２ｍを超える場合、建築基準法に基づく工作物申請が必要となります。

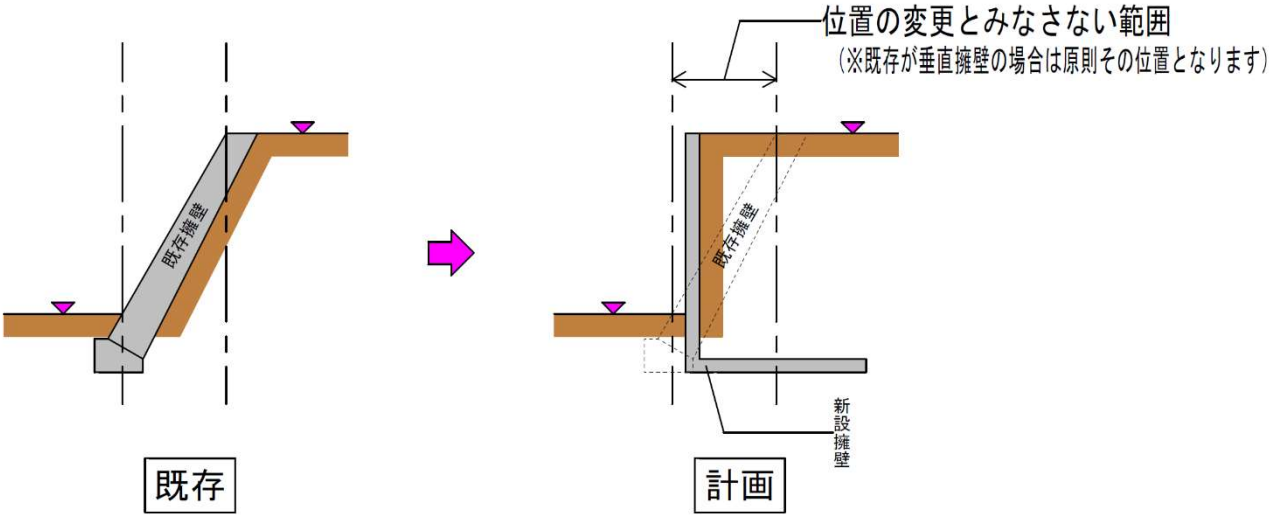


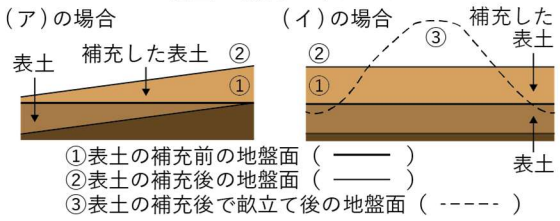
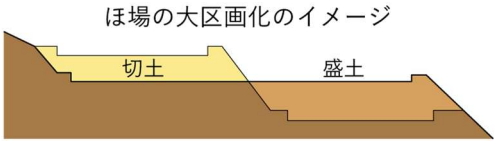
図　1-17-2　位置および高さの変更が生じない擁壁の築造替え

[土地の形質を維持する行為]

次の行為は土地の形質を維持する行為とみなす。

- グラウンド等の施設を維持するための土砂の敷き均し等
- 農地及び採草放牧地において行われる通常の営農行為（表 1-1 参照）

表 1-1　土地の形質を維持する行為

区分	主な行為	補足説明等
土地の形質の維持に該当する行為（通常の営農行為） ↓盛土規制法の規制対象外	耕起、代かき、整地、畝立て 土壌改良材（たい肥等）の投入※1 表土の補充※2・※3 けい畔の新設・補修・除去 農業用暗渠排水の新設・改修 樹園地における樹木の改植 耕作道の維持管理 盛土・切土を伴わない荒廃農地の再生（抜根、整地等）	※1：土砂を含まない土壌改良材は土石の扱いとならない。 ※2：作物生産のために耕起、施肥等が行われる土層である表土が（ア）降雨によって流出した場合や（イ）特定の作物栽培上で表土の厚さが不足する場合に行う補充を想定している。 表土の補充のイメージ  ※3：表土を補充する前後の土地の地盤面の標高差が省令第 8 条第 10 号ロを踏まえて都道府県等が定める値を超えないもの。
土地の形質の変更に該当する行為 ↓盛土規制法の規制対象となりうる行為	ほ場の大区画化・均平・勾配修正 盛土を伴う田畑転換 盛土・切土を伴う荒廃農地の整備 農業用施設用地の整備 農道の整備	ほ場の大区画化のイメージ  盛土を伴う田畑転換のイメージ

参考：盛土等防災マニュアルの解説（盛土等防災研究会編集、初版）

2.4.3 規制対象とならない土石の堆積

以下の土石の堆積は、盛土規制法の規制対象外として取り扱うため、許可不要です。

- 試験、検査等のための試料の堆積
- 屋根及び壁で囲まれた空間その他の閉鎖された場所における土石の堆積
- 岩石のみを堆積する土石の堆積であって勾配が 30° 以下のもの
- 主として土石に該当しない商品又は製品を製造する工場等の敷地内において堆積された、商品又は製品の原材料となる土石の堆積

参考：宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（技術的助言）（令和5年5月26日国官参宅第12号）

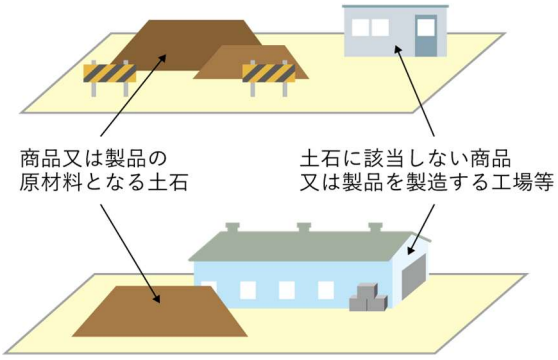


図　1-18　規制対象とならない土石の堆積

補足：主たる商品又は製品が土石に該当する土質改良プラント等の工場等については、敷地内において商品又は製品の原材料となる土石を堆積する場合や、商品又は製品である土石を堆積する場合のいずれについても、盛土規制法の規制対象となります。

2.5 許可対象行為の考え方（土地の形質変更）

2.5.1 盛土等を行う土地の面積が 500m² を超える場合

[面積の考え方]

・ 盛土又は切土をする土地で、原地盤面との標高差が 30cm を超える部分の面積の合計が 500m² を超える場合、許可対象行為とする。

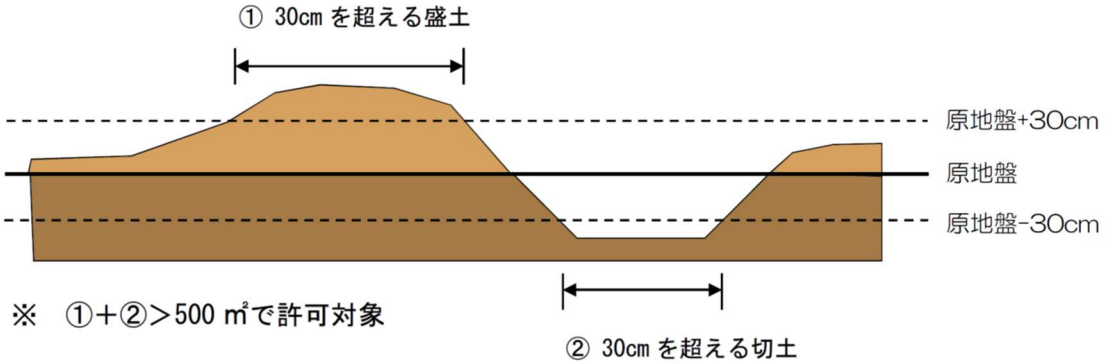


図 1-19 盛土又は切土する土地の面積が 500m² 超のイメージ

図 1-20 削除

[建築に伴う掘削を同時に行う場合の考え方]

・ 図 1-21 に示すとおり、盛土又は切土をする土地の面積に建築物の建築に伴う掘削部分の面積は含まない。

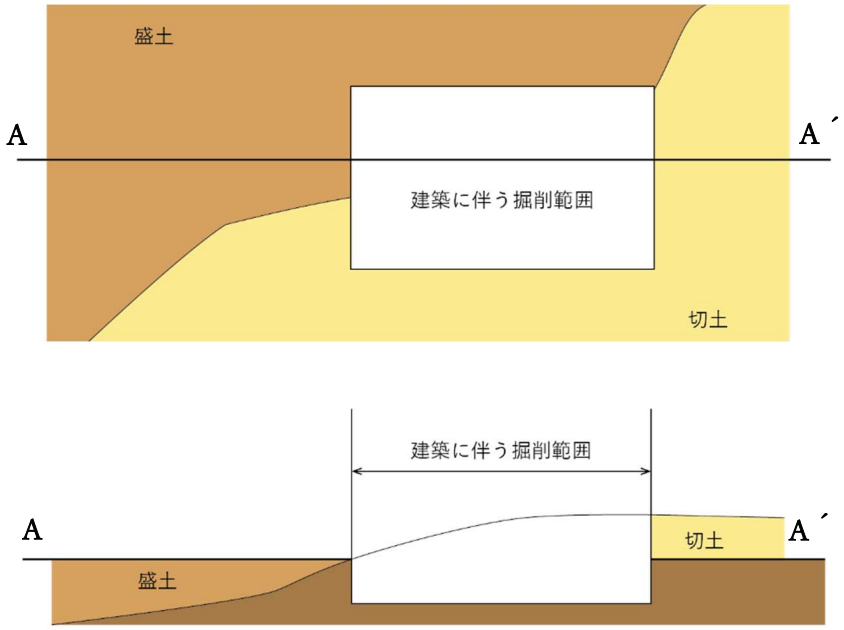


図 1-21 建築に伴う掘削範囲

2.5.2 造成がない土地を間に挟む場合

[許可対象規模を超える造成が単一の場合]

造成がない土地に隣接して行われる複数の造成について、同一工事主によって同時期に行われ、かつ、造成がない土地と同一の地盤を形成する計画である場合、図 1-22 のとおり、許可対象規模を超える部分のみを許可対象行為とする。

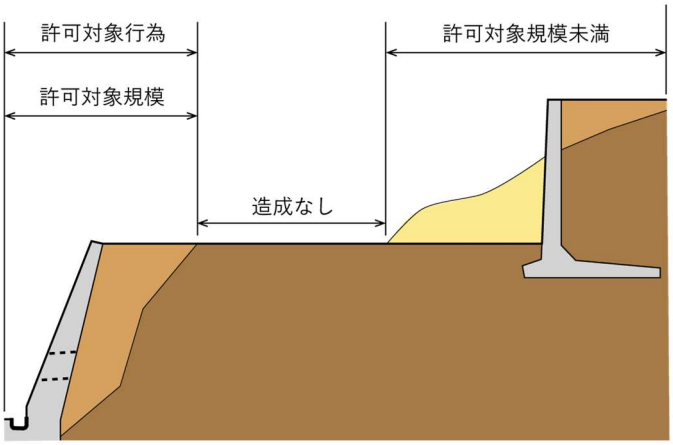


図 1-22 造成がない土地を間に挟む場合の許可対象行為①

[許可対象規模を超える造成が複数ある場合]

許可対象規模を超える造成それぞれが許可対象行為となる。

行政指導指針
・造成がない土地を挟んで行われる複数の許可対象行為については、同一工事主によって同時期に行う場合、図 1-23 のとおり一体での許可申請とすることが望ましい。

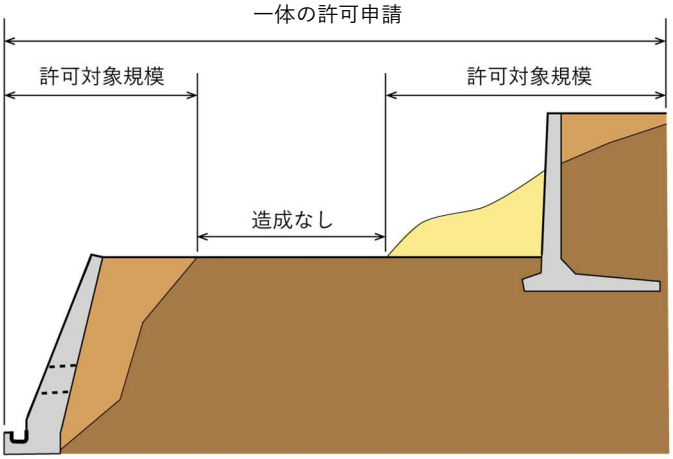


図 1-23 造成がない土地を間に挟む場合の許可対象行為②

土地の形質変更
⇒概要編 用語の定義

土石の堆積
⇒概要編 用語の定義

補足：許可対象行為の考え方は、宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域ともに共通です。

2.5.3 許可対象規模未満の造成を含む場合

許可対象規模の造成（土地の形質変更）と一体性がある許可対象規模未満の造成（土地の形質変更に関する工事）は、許可対象行為となります。

補足：この場合、許可対象規模未満の造成工事であっても、土地の形質変更に関する工事に該当するものとして技術的基準に適合する必要があります。

補足：一体性がある造成とは、許可対象規模の造成に隣接し、かつ、同時に行われる造成です。

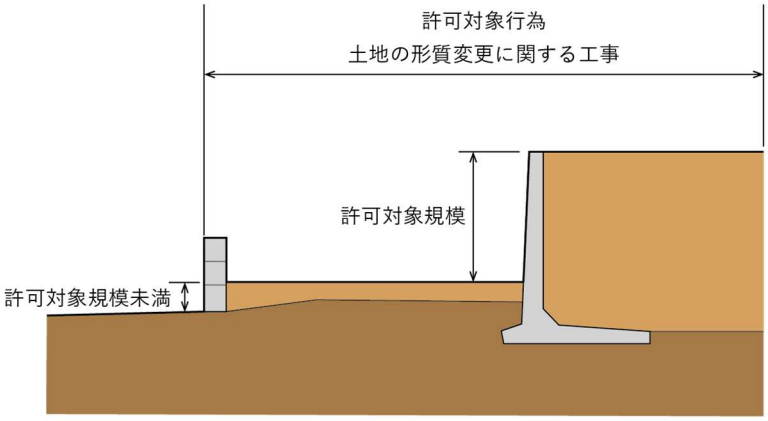


図　1-24　許可対象規模未満の造成を含む場合

2.5.4 道路後退に伴う造成

道路後退に伴う造成により、民地に許可対象規模以上の崖面が生じる場合、当該造成は許可対象です。

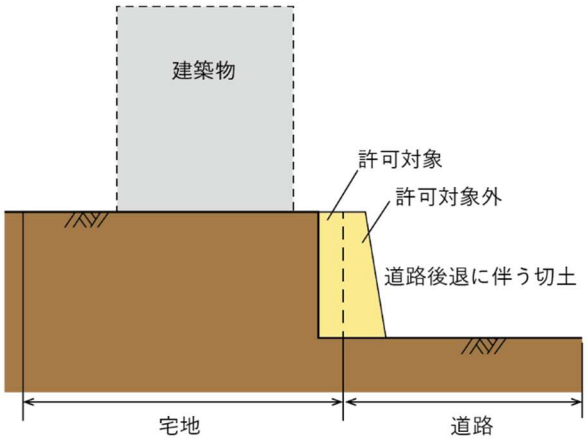


図　1-25　道路後退に伴う造成

2.6 許可対象行為の考え方（土石の堆積）

2.6.1 原地盤面の考え方

・ 堆積する地盤の一部に凹凸がある場合、「土石の堆積を行う土地」の外側に設ける「空地」の両端（A-B）をつなぐ直線を仮想の地盤面とし、当該地盤面から堆積の高さを測ります。

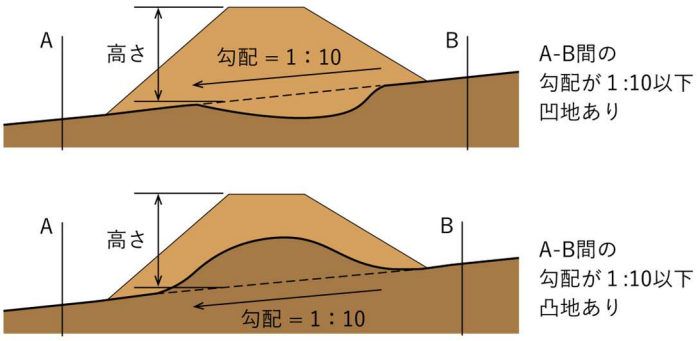


図　1-26　堆積地盤の一部に凹凸がある場合の堆積高さの考え方

補足:土石を堆積する土地の勾配が 1:10 を超える場合は、土地の勾配（空地を含む）を 1:10 以下にする造成又は構台等を設置する措置が必要となります。

構台等
⇒設計編　堆積した土石の崩壊やそれに伴う流出を防止する措置

補足:凹凸が連続している地盤に土石を堆積する場合も同様の取扱いとなります。

2.6.2 繰返し行われる堆積行為の一体性

以下のすべての事項に該当する場合は、許可対象行為とします。

・ 許可対象規模未満の堆積行為が繰り返され、これらの堆積が機能的に一体と認められる場合

・ 従前の堆積も含めた堆積行為が、許可対象規模を超える場合

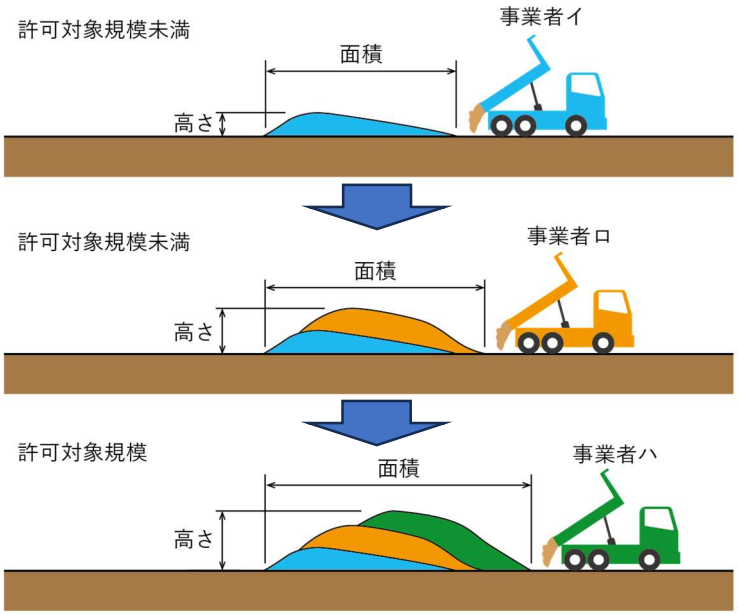


図　1-27　繰返し行われる土石の堆積の一体性

補足：機能的に一体とは、事業的、計画的に行われる等、同じ目的をもって複数の堆積が行われ、相互に関連している場合を指します。

2.7 国又は都道府県の特例

【法律】
（許可の特例）
第十五条　国又は都道府県、指定都市若しくは中核市が宅地造成等工事規制区域内において行う宅地造成等に関する工事については、これらの者と都道府県知事との協議が成立することをもつて第十二条第一項の許可があつたものとみなす。
※特定盛土等規制区域については、第三十四条で同様に規定

解説

国、都又は中核市が行う工事については、許可権者との協議が成立することをもって許可があったものとみなされます。これ以外の自治体が行う工事は、協議ではなく許可を受ける必要があります。

補足：一部の独立行政法人等は、個別の法令により国とみなされ、協議の対象となります。
ex.国立大学法人（国立大学法人法施行令第 25 条第 1 項第 20 号）等

2.8 みなし許可

【法律】
（許可の特例）
第十五条　　1　略
2　宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第十二条第一項の許可を受けたものとみなす。
※特定盛土等規制区域については、第三十四条で同様に規定
（変更の許可等）
第十六条　　1～4 略
5　前条第二項の規定により第十二条第一項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十五条の二第一項の許可又は同条第三項の規定による届出は、当該工事に係る第一項の許可又は第二項の規定による届出とみなす。
※特定盛土等規制区域については、第三十五条で同様に規定

解説

都市計画法に基づく開発許可を受けた工事については、盛土規制法による許可を受けたものとみなされます。同様に、都市計画法に基づく変更の許可、軽微な変更の届出についても同様に、盛土規制法等によるものとみなされます。みなし許可となる工事は、盛土規制法に基づく以下の措置が必要となります。

[みなし許可となった場合の必要な措置]

- 定期の報告
- 中間検査の受検
- 標識の掲示

補足：標識について、みなし許可となった場合、本来、開発許可に係るものと盛土規制法に基づく許可に係るものの両方の標識の掲示が必要となりますが、都では、盛土規制法に規定される標識に、不足する項目を追記することで、両方を兼ねることができるようにしています。

2.9 法に適合していることの証明書の交付

【省令】
（法第十二条第一項、第十六条第一項、第三十条第一項又は第三十五条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付）
第八十八条　建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）若しくは第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者又は畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和三年法律第三十四号）第三条第一項の認定（同法第四条第一項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第十二条第一項、第十六条第一項、第三十条第一項又は第三十五条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事に求めることができる。

解説

建築基準法では、建築確認に際し、盛土規制法等に適合することを確認する旨が規定されています。これを背景として、建築確認を求めるものに対し、各許可権者が証明書を発行する事務が定められています。建築主事に本適合証明書を提示することで、建築確認が円滑に進む可能性があります。

なお、本適合証明書は、法に適合する場合（政令や省令で許可不要と位置付けられている場合等）に交付するものであり、単に政令に定める規模等の要件を満たさず宅地造成等の定義から外れる場合には、交付の対象となりません。具体的な交付対象と必要な添付書類は表１-2 のとおりです。

適合証明書交付申請書
⇒資料編

補足：完了検査後も法に適合しているということができ、適合証明書の発行対象となりますが、建築確認申請に当たっては検査済証の写しで足りることから、通常、発行は不要です。完了検査後、期間が経過している場合には、維持管理の状況次第で盛土規制法に適合しているかどうかの判断をしかねることから、証明書は発行していません。

表 1-2　適合証明書交付申請に要する添付書類

政令第5条関係		
	関係条項	添付書類
	一号（鉱山保安法関係） 二号（鉱業法関係） 三号（採石法関係） 四号（砂利採取法関係）	各号に定める工事に該当することを証する書類
省令第8条関係		
	関係条項	添付書類
	一号（土地改良法関係） 二号（火薬類取締法関係） 三号（家畜伝染病予防法関係） 四号（廃棄物処理法関係） 五号（土壌汚染対策法関係） 六号（放射性物質汚染対策特措法関係） 七号（森林作業道等を整備する工事）	各号に定める工事に該当することを証する書類
	九号（宅地造成又は特定盛土等に関する工事のうち、高さが2m以下で、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えないもの）	・現況写真 ・位置図 ・地形図 ・土地の平面図 ・土地の断面図 ・求積図
	十号　イ及びロ（土石の堆積を行う土地の面積が300m^{2}を超えないもの又は土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が30cmを超えないもの）	・現況写真 ・位置図 ・地形図 ・土地の平面図 ・土地の断面図
	十号　ハ（工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの）	・主となる本体工事の施工範囲・工事期間が読み取れる工事施工計画書その他の書類 ・現況写真 ・位置図 ・地形図

2.10 関係法令

盛土規制法は、盛土等による災害防止を目的として規制を行うものですが、盛土等の行為は、災害以外にも様々な影響を及ぼす可能性があります。

自然環境の保全や、良好なまちづくり等の観点から、盛土規制法以外の法令において、盛土等の行為について許可を要する場合があります。

表 1-3 に関係する法令を例示しますが、記載されているものに限らず、他法令を含めた違反がないよう、入念に確認をしてください。

表 1-3 関係法令

法令	対象区域	所管局
都市計画法	都市計画区域	都市整備局
自然公園法	国立・国定自然公園内	環境局
東京都自然公園条例	都立自然公園	
東京における自然の保護と回復に関する条例	自然地を含む一定規模の規則で定める土地・保全地域（都内の貴重な自然地について知事が指定する地域）内	
森林法	地域森林計画対象の民有林	
	保安林等	産業労働局
採石法	岩石採取場	
砂利採取法	砂利採取場	
農地法	市街化区域以外の農地	
農業振興地域の整備に関する法律	農業振興地域内	
砂防法	砂防指定地内	建設局
地すべり等防止法	地すべり防止区域内	
急傾斜地法	急傾斜地崩壊危険区域	

表 1-4 関係市町村における条例等

市町村	名称
立川市	立川市宅地開発等まちづくり指導要綱
三鷹市	三鷹市まちづくり条例
青梅市	青梅市開発行為等の基準および手続きに関する条例
狛江市	狛江市まちづくり条例
清瀬市	清瀬市住環境の整備に関する条例
多摩市	多摩市まちづくり条例

第3章 土地の保全

3.1 土地の保全

【法律】

（土地の保全等）

第二十二条　宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成等（宅地造成等工事規制区域の指定前に行われたものを含む。次項及び次条第一項において同じ。）に伴う災害が生じないよう、その土地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

2　都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地について、宅地造成等に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その土地の所有者、管理者、占有者、工事主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成等に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

※特定盛土等規制区域については、第四十一条で同様に規定

（改善命令）

第二十三条　都道府県知事は、宅地造成等工事規制区域内の土地で、宅地造成若しくは特定盛土等に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、若しくは極めて不完全であり、又は土石の堆積に伴う災害の防止のため必要な措置がとられておらず、若しくは極めて不十分であるために、これを放置するときは、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれが大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地造成等工事規制区域内の土地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者（次項において「土地所有者等」という。）に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造、地形若しくは盛土の改良又は土石の除却のための工事を行うことを命ずることができる。

2　前項の場合において、土地所有者等以外の者の宅地造成等に関する不完全な工事その他の行為によつて同項の災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者（その行為が隣地における土地の形質の変更又は土石の堆積であるときは、その土地の所有者を含む。以下この項において同じ。）に前項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行わせることについて当該土地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部又は一部を行うことを命ずることができる。

3　第二十条第五項から第七項までの規定は、前二項の場合について準用する。

※特定盛土等規制区域については、第四十二条で同様に規定

解説

本条は、土地の形質変更に関する工事を行った土地の保全に関する規定です。

盛土等に伴う災害を防止するため、規制区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、土地を常時安全な状態に維持するよう努めなければなりません。必要な措置が取られていない場合には、許可権者が土地所有者等に対し勧告又は改善命令を行うことがあります。

補足:規制区域の指定前に工事が行われた土地についても、保全の努力義務の対象です。

3.1.1 維持管理の主体

盛土等の管理は、土地所有者が行ってください。

土地所有者が複数に分かれる場合は、各所有者が自らの土地を維持管理するとともに、互いに連携しながら盛土等全体を維持管理することが重要です。

参考：盛土等の安全対策推進ガイドライン及び同解説（国土交通省・農林水産省・林野庁、令和5年5月）

3.1.2 維持管理の方法

盛土等の維持管理として、日常的に点検や清掃を実施し、必要に応じて補修等を行ってください。維持管理の具体的な内容については表 1-5 を参照してください。

表 1-5 日常的な維持管理の内容と実施頻度

目的	対象箇所	日常的な維持管理の内容	実施頻度	点検実施のタイミング	
				大地震後	豪雨前後
災害発生の兆候の把握	盛土上面、盛土（切土）のり面、擁壁	・盛土上面や盛土（切土）のり面、擁壁の亀裂、陥没、隆起、傾倒、ズレ、ハラミ、凹凸等の発現、進展を確認 ・のり面地山からの湧水	年2回程度	○	○
	排水施設（地表水、地下水）	・盛土下の暗渠排水施設からの地下水、のり面・擁壁の排水管からの排水について、有無や量の変化を確認 ・暗渠呑口や排出口が目詰まりしていないか			○
	その他	・ボーリング孔に自記水位計や手計式水位計を設置し、盛土内の地下水位の変化（水位上昇の有無）を確認※1			○※2
災害防止措置の機能維持	抑止工（地山補強土工、グラウンドアンカー工、抑止杭工）	・グラウンドアンカー工や地山補強土工頭部が飛び出し、落下等していないか確認 ・抑止杭工の周辺地盤や構造物に変状が見られるか確認 ・アンカー工に変状がある場合リフトオフ試験を、杭工、矢板工に変状がある場合変位観測を実施※1		○	
	のり面保護工（モルタル吹付工、コンクリート枠工等）、擁壁工	・擁壁やのり面工にひび割れや剥離等の劣化等が見られるか確認 ・コンクリートの劣化、剥離、破損や鉄筋の腐食が確認された場合は、必要に応じて補修		○	
	崖面崩壊防止施設（大型かご枠工）、かご工（ふとんかご工）	・大型かご枠工、ふとんかご工の変形や破損の有無を確認※3 ・鋼材や金網の腐食が進んだ場合は、部材の取り換えを検討		○	○
	植生工	・盛土のり面における裸地化、土砂流出の有無を確認 ・健全な植生の生育によるのり面の侵食防止等の観点から、豪雨時においてを植生の喪失や倒木の有無、日常において地表面の植生の過度な被圧や生育不良の有無を確認 ・立地条件や必要性に応じた補植や密度調整（伐採）の実施		○	○
	排水施設（地表水、地下水）	・盛土上面やのり面の排水施設で枯葉等による目詰まりが生じていないか確認し、必要に応じて枯葉除去、清掃を実施 ・暗渠上流呑口や下流吐口が枯葉等で閉塞していないか確認、除去作業の実施 ・地下水排除工（暗渠工）の目詰まり等を確認するため、管内カメラ調査を実施※1			○

※1 実施方法等は専門家に相談が必要。
※2 豊水期、渇水期を含む長期間の実施が望ましい。
※3 崖面崩壊防止施設が地盤の変形に追従して変形している場合のように、施設の機能が損なわれていない部分的な変形は、変状とは扱わない。

表 1-5 日常的な維持管理の内容と実施頻度[引用] 盛土等の安全対策推進ガイドライン及び同解説（国土交通省・農林水産省・林野庁、令和5年5月）一部加筆修正